

SOCIETA' PER CORNIGLIANO S.p.A.

Piazza De Ferrari 1 – 16121 Genova

Capitale sociale Euro 11.975.277 i.v.

Registro Imprese Genova e

Codice fiscale: 01367680996

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2013**1 STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale (redatto in conformità allo schema previsto dagli articoli 2424 e 2424 bis c.c.), dal Conto Economico (redatto in conformità allo schema previsto dagli articoli 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla Nota Integrativa (redatta ai sensi dell'articolo 2427 c.c.), corredata dalla Relazione sull'andamento della gestione.

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizione di legge. Pertanto nella Nota Integrativa vengono forniti il prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto ed il Rendiconto Finanziario.

Ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse dagli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico le voci e le sottovoci che risultano con contenuto zero sia nel presente che nel precedente esercizio.

L'incarico di revisione legale ai sensi dell'articolo 2409 c.c. è stato affidato dall'Assemblea degli azionisti al collegio sindacale.

2 CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati non hanno subito modifiche rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

I criteri di valutazione più significativi adottati nella redazione del bilancio d'esercizio, conformemente al disposto dell'articolo 2426 c.c., sono i seguenti:

2.1 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo originario e sono rappresentate in bilancio al netto degli ammortamenti effettuati lungo il periodo della loro durata economica.

2.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita utile stimata dei cespiti e trovano normale riferimento anche nelle aliquote ordinarie fiscali.

Il valore di costo viene eventualmente rettificato per effetto di leggi che permettano la rivalutazione delle immobilizzazioni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulta una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono.

2.3 CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzazione.

2.4 ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Vengono classificati in questa voce i titoli e le attività finanziarie non destinate ad essere durevolmente impiegate nelle attività della Società.

Tali voci sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e dello scarto di emissione; sono valutati al minore tra tale costo e il valore di mercato determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese dell'anno; il costo originario viene corrispondentemente ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi che hanno originato la rettifica di valore.

2.5 DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono le giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e la liquidità esistente nella cassa sociale alla chiusura dell'esercizio.

2.6 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Comprende gli accantonamenti effettuati in base all'anzianità maturata a fine esercizio dal personale dipendente, in conformità alle leggi ed al contratto di lavoro vigente, al netto di eventuali utilizzi.

2.7 DEBITI

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

2.8 RATEI E RISCONTI

Sono iscritti in tali voci quote di proventi e di oneri comuni a due o più esercizi per realizzare i principi di competenza temporale.

2.9 CONTO ECONOMICO

I ricavi per vendite di prodotti e servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni e/o al momento dell'effettuazione del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Il principio della competenza temporale viene realizzato per mezzo della appostazione dei ratei e risconti attivi e passivi.

2.10 CONTRIBUTI PER BONIFICA E INFRASTRUTTURAZIONE

Per gli interventi di bonifica delle aree ex Ilva, Società per Cornigliano S.p.A. è autorizzata ad utilizzare i fondi di competenza del Ministero dell'Ambiente previsti dall'articolo 4, comma 8, della legge n. 426/1998 e dall'articolo 54, comma 1, della legge n.488/1999 nonché, per quanto necessario, quelli di competenza della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 5, comma 14, del D.L. n.35/2005. Per gli interventi di infrastrutturazione e riqualificazione urbana, Società per Cornigliano S.p.A. è autorizzata ad utilizzare i fondi di competenza del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di cui all'articolo 4, comma 11, della legge n.426/1998 e, per la parte residua, quelli di competenza della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 5, comma 14, del D.L. n. 35/2005, convertito nella legge n. 80/2005. Il Ministero trasferisce tali contributi alla Società per Cornigliano tramite la Regione Liguria. I contributi vengono iscritti a risconti passivi e riconosciuti in conto economico in relazione ai costi sostenuti per gli interventi stessi.

3 ILLUSTRAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

Vengono di seguito evidenziate le informazioni richieste dalla legge.

Gli importi sono espressi in unità di Euro.

3.1 ATTIVO

Immobilizzazioni

3.1.1 Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si riporta il prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni immateriali registrate nell'esercizio 2013.

Movimenti immobilizzazioni immateriali

Descriz.	Movimenti precedenti all'inizio d'esercizio				Movimenti d'esercizio			Movimenti in sede di chiusura d'esercizio			Saldo bilancio
	Costo storico	Rivalutaz.	Fondo Amm.	Svalut.	Acquisiz.	Riclassif.	Dismiss.	Rivalutaz.	Amm.ti	Svalut.	
Costi impianto/ampliamento	387.545		387.545						0		-
Opere dell'ingegno	1.200		1.140						60		-
Totale	388.745	-	388.685	-	-	-	-	-	60	-	-

I Costi di impianto e ampliamento si riferiscono alle spese di costituzione della Società, ai costi sostenuti per l'aumento del capitale sociale, ai costi connessi all'attuazione del pre-accordo (gestione delle aree nella fase transitoria ed altre attività propedeutiche all'Accordo di Programma) già completamente ammortizzati alla fine del precedente esercizio, ed ai diritti d'autore acquisiti per filmati inerenti i lavori svolti nelle aree di Cornigliano; i valori sono stati ridotti per la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

3.1.2 Immobilizzazioni materiali

Di seguito vengono riportati i prospetti di movimentazione delle immobilizzazioni materiali relativi all'esercizio 2013.

Movimenti immobilizzazioni materiali											
Descrizione	Movimenti precedenti all'inizio d'esercizio				Movimenti d'esercizio			Movimenti in sede di chiusura d'esercizio			Saldi bilancio
	Costo storico	Rivalutaz.	Fondo Amm.	Svalut.	Acquisiz.	Riclassif.	Dismiss.	Rivalutaz.	Amm.ti	Svalut.	
Terreni/Fabbricati	9.493.600										9.493.600
Immobili	10.095.495		1.362.892						302.865		8.429.738
Atri Beni:											
Mobili e arredi	1.040		686						125		229
Imp. e macch.	27.401		7.690		-		-		4.110		15.601
Macchine Elettroniche	8.987		6.723		3.999		-		954		5.309
Attrezzature	37.000		6.938		-		-		4.625		25.438
Totali	19.663.523	-	1.384.928	-	3.999	-	-	-	312.679	-	17.969.915

La voce Terreni e Fabbricati si riferisce:

- all'apporto della proprietà delle aree sdemanializzate (mq.1.229.929) site in Genova Cornigliano da parte della Regione Liguria come da atto del 17/11/2005 a rogito Notaio Andrea Fusaro;
- all'acquisto da ILVA S.p.A. dell'area (mq.75.639) sita in Genova Cornigliano come da atto del 22/12/2005 a rogito Notaio Paolo Torrente e costi connessi;
- all'acquisto da ILVA S.p.A. dell'area di mq.10.367, come previsto nell'art.3 della scrittura privata del 16/05/2005 tra ILVA S.p.A. da una parte e Società per Cornigliano S.p.A. e Comune di Genova dall'altra.

La voce Immobili si riferisce all'acquisto del complesso immobiliare "Villa Bombrini", sito in Genova Cornigliano, avvenuto in data 21/07/2008.

La voce Altri Beni si riferisce all'acquisto di n.3 personal computer e n. 2 videoproiettori.

Attivo Circolante

3.1.3 Crediti

Tabella 3.1.3			
Crediti			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti verso clienti	15.742.414	7.217.601	8.524.813
Crediti tributari	15.066.232	12.917.622	2.148.610
Crediti verso altri	3.382.375	4.797.091	(1.414.716)
<i>Totale</i>	<u>34.191.021</u>	<u>24.932.313</u>	<u>9.258.707</u>

Tutti i crediti sono esigibili entro 12 mesi.

I crediti verso clienti sono rappresentati principalmente dai crediti per fatture emesse verso Fondazione Genova Liguria Film Commission per Euro 178.225 e verso Infrastrutture Liguria S.r.l. per Euro 29.527 (ambidue per locazioni) e verso Autorità Portuale di Genova per Euro 28.294, oltre ai crediti verso i clienti per fatture da emettere ad A.N.A.S. S.p.A. per Euro 15.426.425 per recupero costi inerenti gli interventi realizzati relativamente al nodo viabilità Valpolcevera e alla sistemazione di Lungomare Canepa di competenza di A.N.A.S. S.p.a.

I crediti tributari sono rappresentati dai crediti verso l'Erario per IVA residua non compensata nell'esercizio 2013 per Euro 2.928.519, dai crediti verso l'Erario per IVA relativa ad esercizi precedenti per Euro 11.358.870, dai crediti verso l'Erario per rimborso da deduzione IRAP (2007-2011) da IRES per Euro 5.183, dai crediti verso l'Erario per acconti IRES per Euro 574.562 e dai crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite anni precedenti per Euro 80.251 ed anno 2013 per Euro 118.847. Si precisa che la pratica relativa al rimborso IVA anno 2006 (Euro 1.229.223) si è conclusa positivamente nell'esercizio 2013.

Non esistono crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

Il credito verso altri è rappresentato principalmente dall'importo dei costi, sostenuti per l'attività di bonifica ed infrastrutturazione sulle aree ex

ILVA, da rendicontare per Euro 3.140.087 a valere sui contributi ministeriali.

3.1.4 Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Tabella 3.1.4			
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
	31/12/2013	31/12/2012	variazione
6) Altri titoli	2.966.070	31.008.765	(28.042.695)
<i>Totale</i>	<u>2.966.070</u>	<u>31.008.765</u>	<u>(28.042.695)</u>

Trattasi di investimenti temporanei di liquidità in Titoli di Stato (CCT 01/03/2017 per Euro 966.070) e Certificato di Deposito Banco Popolare semestrale 08/06/2014 per Euro 2.000.000. Al 31 dicembre 2013 la valutazione dei titoli in portafoglio è allineata al minore tra il valore di mercato ed il costo di acquisto.

3.1.5 Disponibilità liquide

Tabella 3.1.5			
Disponibilità liquide			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari e postali	43.418.675	20.364.905	23.053.770
Denaro e valori in cassa	239	211	28
Altri crediti verso enti creditizi	0	0	0
<i>Totale</i>	<u>43.418.914</u>	<u>20.365.116</u>	<u>23.053.798</u>

Trattasi delle giacenze liquide disponibili sui conti correnti intrattenuti presso la Banca Carige di Genova (Euro 32.534.310), presso la Banca Intesa Sanpaolo di Genova (Euro 1.844.613) e presso il Banco Popolare di Genova (Euro 39.753) e del saldo della cassa sociale esistenti alla chiusura

dell'esercizio. Si rileva che dette giacenze sono remunerate a tassi di mercato.

Si segnala che nell'anno 2013 sono state accreditate da Regione Liguria ulteriori tranche di contributi, destinati all'attività di risanamento, bonifica e infrastrutturazione, per un totale di Euro 25.493.703.

3.1.6 Ratei e risconti

Tabella 3.1.6			
Ratei e risconti attivi			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ratei	56.677	260.263	(203.586)
Risconti	3.882	9.828	(5.946)
<i>Totale</i>	<u>60.559</u>	<u>270.091</u>	<u>(209.532)</u>

I ratei attivi si riferiscono alla quota di competenza dell'esercizio di interessi attivi su titoli di stato e altri titoli in portafoglio.

I risconti attivi si riferiscono alla quota di costi di competenza dell'esercizio successivo principalmente sull'assicurazione oggetti d'arte presso Villa Bombrini (Euro 3.425).

3.2 PASSIVO

3.2.1 Patrimonio Netto

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2011	Destinazione risultato 2011	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2012	Saldo 31/12/2012
Capitale sociale	11.975.277		-		-		11.975.277
Riserva legale	77.286	-	43.229				120.515
Altre riserve							-
- Riserva straordinaria	705.184	-	821.348				1.526.532
Utili (perdite) portati a nuovo	-	864.577			(864.577)		-
Utile (perdita) dell'esercizio	864.577	(864.577)				510.080	510.080
Totale Patrimonio netto	13.622.323	-	864.577	-	(864.577)	510.080	14.132.403

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2012	Destinazione risultato 2012	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2013	Saldo 31/12/2013
Capitale sociale	11.975.277		-		-		11.975.277
Riserva legale	120.515	-	25.504				146.019
Altre riserve							-
- Riserva straordinaria	1.526.532	-	484.576				2.011.108
Utili (perdite) portati a nuovo	-	510.080			(510.080)		-
Utile (perdita) dell'esercizio	510.080	(510.080)				(881.501)	(881.501)
Totale Patrimonio netto	14.132.403	-	510.080	-	(510.080)	(881.501)	13.250.902

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2013	Possibilità di utilizzo
Capitale sociale	11.975.277	B
Riserva legale	146.019	B
Altre riserve		
- Riserva straordinaria	2.011.108	A, B, C
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(881.501)	-
Totale Patrimonio netto	13.250.902	

Legenda: A per aumento di capitale; B per copertura perdite; C per distribuzione ai soci

Nei sopra riportati prospetti sono dettagliate le movimentazioni e la composizione del Patrimonio Netto. In particolare, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 7 bis c.c., per ciascuna voce di patrimonio netto è stata specificata l'origine, la possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Il capitale sociale è rappresentato da n. 23.950.554 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,50 ciascuna, per un valore nominale complessivo di Euro 11.975.277 interamente versato.

Il capitale sociale è così ripartito :

- 45,00% - Regione Liguria
- 22,50% - Provincia di Genova
- 22,50% - Comune di Genova
- 10,00% - INVITALIA Partecipazioni S.p.A.

3.2.2 Fondo per rischi e oneri

Tabella 3.2.2
Fondo per rischi e oneri

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Fondo rischi	-	478.822	- 478.822
<i>Totale</i>	<u>-</u>	<u>478.822</u>	<u>- 478.822</u>

Al 31/12/2013 il Fondo rischi e oneri risulta a zero in seguito all'utilizzo degli stanziamenti operati negli anni precedenti; in particolare, sono stati utilizzati Euro 243.964 in riferimento alla definizione delle poste in essere nei confronti di Erzelli S.r.l. (accordo transattivo del 30 aprile 2013) ed Euro 234.858 in riferimento alla definizione delle poste in essere con Autorità Portuale Genova (accordo transattivo del 9 aprile 2013).

3.2.3 Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato

Tabella 3.2.3
Trattamento di fine rapporto

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
TFR	87.079	72.981	14.098
<i>Totale</i>	<u>87.079</u>	<u>72.981</u>	<u>14.098</u>

Il trattamento di fine rapporto riflette il debito nei confronti di n.1 dirigente e n.2 dipendenti a tempo indeterminato al 31 dicembre 2013 ed è stanziato in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro, per la quota di competenza dell'esercizio 2013.

3.2.4 *Debiti*

Tabella 3.2.4			
Debiti			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Fornitori	8.488.510	14.290.361	(5.801.851)
Debiti tributari	263.972	390.047	(126.075)
Verso istituti previdenziali e ass.li	12.699	11.613	1.086
Altri debiti (entro 12 mesi)	256.898	253.019	3.879
Altri debiti (oltre 12 mesi)	0	0	0
<i>Totale</i>	<u>9.022.079</u>	<u>14.945.040</u>	<u>(5.922.961)</u>

La voce Fornitori (fatture ricevute e fatture da ricevere) comprende principalmente i debiti verso Sviluppo Genova S.p.A., il realizzatore delle opere di bonifica ed infrastrutturazione, per Euro 1.623.638 per fatture ricevute ed Euro 6.113.616 per fatture da ricevere, verso FI.L.S.E. S.p.A. (Euro 125.309 per fatture da ricevere) e verso il Collegio Sindacale (Euro 38.748) per i compensi dell'anno 2013.

I Debiti tributari comprendono principalmente le ritenute di lavoro dipendente per Euro 6.129, oltre agli accantonamenti degli esercizi precedenti su imposte IRES/IRAP (Euro 257.828).

I Debiti verso istituti previdenziali ed assistenziali comprendono i contributi del mese di dicembre 2013 (Euro 12.699).

Nella voce Altri debiti (entro 12 mesi) sono principalmente compresi i debiti verso A.N.A.S. S.p.A. per nota di credito da emettere (Euro 232.938), verso il personale per ferie maturate (Euro 23.960).

Non vi sono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

3.2.5 Ratei e risconti

Tabella 3.2.5			
Ratei e risconti passivi			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ratei	6.774	6.315	459
Risconti	76.239.646	65.219.379	11.020.267
<i>Totale</i>	<u>76.246.419</u>	<u>65.225.694</u>	<u>11.020.726</u>

Nei Ratei passivi sono iscritte le quote di costi di competenza 2013.

Nei Risconti passivi trovano collocazione principalmente:

- l'importo incassato per il diritto di superficie sulle aree sdemanializzate (mq.1.050.572) concesso a ILVA S.p.A. (Euro 15.000.000) per la durata di 60 anni a decorrere dal 22/12/2005 e sino al 22/12/2065, come da atto repertorio n. 2963 del 22/12/2005 redatto dal Notaio Paolo Torrente di Genova.; tale importo è ridotto annualmente della quota di competenza dell'esercizio in corso e al 31/12/2013 ammonta ad Euro 12.993.151;
- l'importo di Euro 104.871 rappresentante la quota versata da ANAS per l'acconto sulla cessione di aree per circa mq 6.795 ex convenzione tra Società per Cornigliano e Anas del 16/05/05; il saldo del prezzo avverrà al momento del trasferimento ad ANAS della proprietà, previsto al termine dei lavori inerenti la strada di sponda destra;
- gli importi finora ricevuti da Regione Liguria per contributi al netto degli importi già rendicontati (Euro 59.533.636). Per quanto riguarda la quota di contributo utilizzato per l'acquisto di Villa Bombrini, lo stesso è iscritto ai risconti passivi per Euro 3.579.738 ed è riconosciuto a conto economico sulla vita utile del cespite.

4 ILLUSTRAZIONE DEL CONTO ECONOMICO

Vengono qui evidenziate le informazioni richieste dalla legge.
I valori sono espressi in unità di Euro.

4.1 VALORE DELLA PRODUZIONE

Tabella 4.1-1
Valore della produzione

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u>
Ricavi delle vendite e prestazioni	1.181.020	1.103.912	77.108
Altri ricavi e proventi	10.972.143	3.764.118	7.208.025
Altri ricavi e proventi (contributi)	12.467.242	22.072.910	(9.605.668)
<i>Totale</i>	<u>24.620.405</u>	<u>26.940.940</u>	<u>(2.320.535)</u>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente alla quota del 2013 (Euro 250.000) del canone di concessione del diritto di superficie, alla fatturazione al Gruppo Spinelli (Euro 255.112) per recupero costi occupazione area, al recupero ammortamento 2013 Villa Bombrini (Euro 302.865) ed alle locazioni (Euro 303.419) e relative spese (Euro 69.624) degli spazi di Villa Bombrini.

Gli Altri ricavi e proventi si riferiscono alle fatture emesse a Sviluppo Genova (Euro 99.139) per cessione carbone, ferro, rottame e consumi vari, alla fatturazione da emettere ad ANAS (Euro 10.873.004) per recupero costi sostenuti per la realizzazione di infrastrutture ex convenzioni 27/02/06 e 10/03/08 relative alle opere di competenza ANAS del nodo Viabilità Polcevera e Lungomare Canepa.

Gli Altri ricavi e proventi (contributi), pari a Euro 12.467.242, si riferiscono alla quota di contributi imputata a copertura dei costi di competenza dell'esercizio, sostenuti per l'attuazione del piano di risanamento ambientale dell'area di Genova-Cornigliano. Detto importo deriva dal valore della rendicontazione presentata relativa all'anno 2013 (Euro 13.892.665) cui sono stati dedotti, per il principio di competenza, gli importi delle fatture da ricevere ancora da rendicontare e stanziati al 31/12/2012 (Euro 4.565.510) ed aggiunti gli importi delle fatture da ricevere 2013 ancora da rendicontare (Euro 3.140.087) e stanziati al 31/12/2013.

4.2 COSTI DELLA PRODUZIONE

Tabella 4.2-1			
Costi			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Costi di intervento	23.575.119	26.572.952	(2.997.833)
Servizi	<u>311.203</u>	<u>273.338</u>	<u>37.865</u>
<i>Totale</i>	<u><u>23.886.322</u></u>	<u><u>26.846.290</u></u>	<u><u>(2.959.968)</u></u>

I Costi di intervento si riferiscono ai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento di risanamento, bonifica ambientale, infrastrutturazione e riqualificazione urbana dell'area di Genova-Cornigliano, i costi sostenuti per l'attuazione delle convenzioni con ANAS Spa, Autorità Portuale di Genova, RFI e dell'accordo col Gruppo Spinelli.

Nei costi per servizi sono compresi principalmente gli emolumenti verso il Collegio Sindacale (Euro 33.970), le spese amministrative della Società, nonché le spese varie di gestione relative al complesso immobiliare di Villa Bombrini (193.090).

Le spese per il personale sono così dettagliate:

Tabella 4.2-2			
Costo del personale			
	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Salari e stipendi	<u>317.421</u>	<u>161.791</u>	<u>155.630</u>
Oneri sociali	<u>68.421</u>	<u>60.140</u>	<u>8.281</u>
Trattamento di fine rapporto	<u>15.159</u>	<u>13.443</u>	<u>1.716</u>
<i>Totale</i>	<u><u>401.001</u></u>	<u><u>235.374</u></u>	<u><u>165.627</u></u>

Il Costo del personale così evidenziato rappresenta l'onere sostenuto dalla Società a questo titolo, comprensivo delle retribuzioni corrisposte al personale dipendente, dei contributi previdenziali obbligatori e degli accantonamenti di competenza.

Nell'esercizio 2013 è incluso nella voce "salari e stipendi" il costo a carico di Società per Cornigliano (Euro 134.244,84) di tre dipendenti di Invitalia Attività Produttive S.p.A., distaccati presso la Società stessa

per un periodo di tre anni come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 14/12/12.

Tabella 4.2-3

Ammortamenti e svalutazioni, oneri diversi di gestione

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u>
Ammortamenti immob.immat.	312.739	312.613	126
Oneri diversi di gestione	160.348	137.986	22.362
<i>Totale</i>	<u>473.087</u>	<u>450.599</u>	<u>22.488</u>

Le quote di ammortamento stanziato a fronte delle immobilizzazioni immateriali e materiali rappresentano l'onere di competenza dell'esercizio e sono state calcolate secondo le aliquote evidenziate nelle corrispondenti voci dello Stato Patrimoniale.

Gli Oneri diversi di gestione includono principalmente le imposte e tasse diverse da quelle sul reddito d'esercizio (IMU per Euro 156.824).

Tabella 4.2-4

Accantonamento per rischi e oneri

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u>
Acc.to per rischi	0	298.822	(298.822)
<i>Totale</i>	<u>0</u>	<u>298.822</u>	<u>(298.822)</u>

Nell'anno 2013 non sono stati effettuati accantonamenti per rischi ed oneri.

4.3 PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Tabella 4.3-1
Proventi ed oneri finanziari

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Altri proventi	788.608	1.660.420	(871.812)
Interessi ed altri oneri	(7.497)	(6.553)	(944)
<i>Totale</i>	<u>781.112</u>	<u>1.653.867</u>	<u>(872.755)</u>

Gli Altri proventi si riferiscono principalmente a interessi attivi su conti correnti bancari (Euro 546.341) nonché interessi attivi su titoli di stato ed operazioni Time Deposit (Euro 189.461) ed interessi attivi su rimborso IVA anno 2006 (Euro 52.806).

Gli Interessi ed altri oneri finanziari rappresentano principalmente le commissioni e spese bancarie (Euro 7.492).

4.4 RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

L'importo (Euro 37.270) delle rettifiche di valore di attività finanziarie corrisponde alla ripresa di valore dei titoli svalutati in anni precedenti e collegata all'andamento dei mercati finanziari nel dicembre 2013.

4.5 PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u>
Altri proventi	512.994	15.911	497.083
Interessi ed altri oneri	<u>(2.072.873)</u>	<u>(6.823)</u>	<u>(2.066.050)</u>
<i>Totale</i>	<u><u>(1.559.878)</u></u>	<u><u>9.088</u></u>	<u><u>(1.568.967)</u></u>

Tra i proventi straordinari troviamo il rimborso delle spese condominiali 2012 non accantonate nell'anno precedente (Euro 16.556), gli emolumenti al Collegio Sindacale accantonati in più nel 2012 (Euro 5.479) e l'utilizzo fondo rischi stanziato negli anni precedenti per poste in essere verso Autorità Portuale di Genova (Euro 234.858) e verso Erzelli S.r.l. (Euro 243.964).

Tra gli oneri straordinari (sopravvenienze passive) trovano rappresentazione principalmente l'importo di Euro 1.810.954,89 derivante dalla rinuncia al credito nei confronti di Autorità Portuale di Genova per l'attività di progettazione della sopraelevata portuale (accordo transattivo del 9 aprile 2013) a fronte della rinuncia della stessa Autorità a richiedere un risarcimento danno a Società per Cornigliano a ragione del fatto che la costituzione del diritto di superficie delle aree destinate all'Autorità Portuale avverrà solo dal 31/12/2018 e le stesse avranno un'estensione inferiore rispetto a quanto stabilito dai precedenti accordi del 2005; è ricompreso in questa voce, inoltre, l'importo di Euro 245.088,75 derivante dall'accordo transattivo con Erzelli S.r.l. del 30 aprile 2013.

5 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Variazione</u>
Imposte correnti (IRES)	0	357.000	(357.000)
Imposte correnti (IRAP)	0	0	0
<i>Totale</i>	<u>0</u>	<u>357.000</u>	<u>(357.000)</u>

Non vi sono stanziamenti d'imposta nell'esercizio in corso.

In ossequio al principio di prudenza non si è ritenuto di iscrivere le imposte anticipate relative alla perdita di esercizio riportabile, in quanto non sussiste la certezza del realizzo del beneficio fiscale. Per completezza di informazione, si precisa che il rinvio della deducibilità della perdita determinerà un risparmio fiscale futuro potenzialmente di circa 320.000 Euro.

RENDICONTO FINANZIARIO

A) FONTI DI FINANZIAMENTO	2013	2012
- Utile netto (perdita) dell'esercizio	(881.501)	510.080
- Trattamento di fine rapporto accantonato	14.098	10.658
- Rettifiche in più (meno) relative alle voci che non hanno determinato movimento di cap.circ.netto		
* Ammortamenti e svalutazioni	312.739	312.613
* Accantonamento per rischi ed oneri	(478.823)	298.822
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	<u>(1.033.487)</u>	<u>1.132.173</u>
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	(1.033.487)	1.132.173
B) IMPIEGHI		
- Incremento immobilizzazioni materiali	3.999	4.529
- Incremento altre immobilizzazioni	-	-
TOTALE IMPIEGHI	3.999	4.529
AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (A-B)	(1.037.486)	1.127.644
determinato da:		
1) Aumento (diminuzione) delle attività correnti		
- cassa e banche	23.053.798	(4.423.806)
- attività finanziarie - altri titoli	(28.042.695)	(19.064.395)
- clienti	8.524.813	3.802.619
- crediti tributari	2.148.610	3.386.920
- crediti diversi	(1.414.716)	(2.259.589)
- ratei e risconti attivi	(209.532)	(325.837)
	<u>4.060.278</u>	<u>(18.884.088)</u>
2) Aumento (diminuzione) delle passività correnti		
- debiti verso banche	-	-
- debiti verso fornitori	(5.801.851)	4.853.633
- debiti tributari	(126.075)	7.862
- debiti verso istituti di previdenza	1.086	2.691
- altri debiti	3.879	3.278
- ratei e risconti passivi	11.020.725	(24.879.196)
	<u>5.097.764</u>	<u>(20.011.732)</u>
Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto (1-2)	(1.037.486)	1.127.644
Capitale circolante netto all'inizio dell'esercizio	2.210.897	1.083.253
Capitale circolante netto alla fine dell'esercizio	1.173.411	2.210.897
Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto	(1.037.486)	1.127.644

ALTRE INFORMAZIONI

Vi segnaliamo che al 31/12/2013 la Società ha in forza n.1 dirigente e n.2 dipendenti.

5.1 Compensi ad Amministratori e Sindaci

I compensi per le funzioni del Collegio Sindacale e per quelle della Revisione Legale sono complessivamente i seguenti:

	esercizio 2013	esercizio 2012	Variazione
Amministratori	0	0	0
Collegio Sindacale	33.970	40.557	(6.587)
<i>Totale</i>	<u>33.970</u>	<u>40.557</u>	<u>(6.587)</u>

Per il Consiglio di Amministrazione
IL PRESIDENTE
(Stefano Bernini)



Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

IL PRESIDENTE
(Stefano Bernini)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.